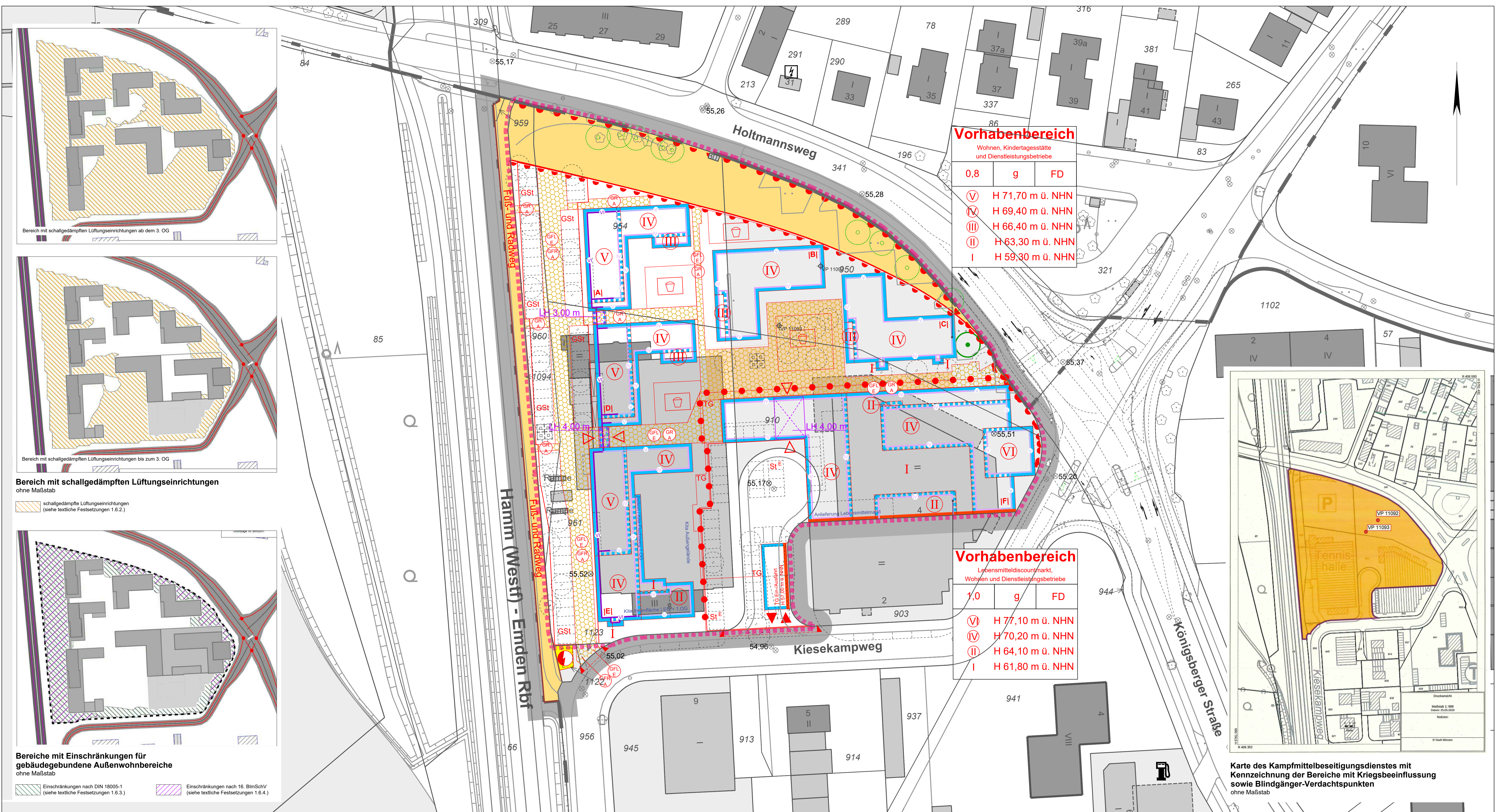




STADT MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr. 134 II

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des Vorhabengrundstückes und des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

Vorhabenbereich
Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen 1.1.)

[A]
Teilbereiche zulässiger Art der baulichen Nutzung gemäß § 12 Abs. 3 BauGB (siehe textliche Festsetzungen 1.1.)

Maß der baulichen Nutzung

0,8
Grundflächenzahl

I
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

H 61,80 m ü.NHN
Gebäudehöhe als Maximum in Meter über Normalhöhennull (NHN) (siehe textliche Festsetzungen 1.2.2.)

LH 3,00 m
Mindestdurchgangshöhe / Unterkante Gebäudeteil / Durchgangshöhe / Lichte Höhe als Mindestmaß (siehe textliche Festsetzungen 1.2.2.)

Bauweise
g
geschlossene Bauweise

FD
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Überbaubare Grundstücksflächen

Baulinie
Baugrenze
Baugrenze in den Obergeschossen / Geschossabgrenzung
Erhöhter Gebäudeteil (siehe textliche Festsetzungen 1.2.2.)

Bauvorschriften
FD
Flachdach

Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

GS
Fläche für Stellplätze mit Zweckbestimmung

GS1
Gemeinschaftsstellplatzanlage, St1: Stellplatzanlagen für Einzelhandel

TG
Fläche für Tiefgarage

Verkehr
Straßenverkehrsfläche
Straßenverkehrsfläche mit Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
Straßenbegrenzungslinie

- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich
- Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage
- Feuerwehrruchfahrt und Durchfahrt Abfallwirtschaftsbetriebe
- Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten G, Fahrechten F, Radrechten R und Leitungsrechten L zugunsten der Anlieger A und / oder des Erschließungsträger / der Ver- und Entsorger E zu belastende Fläche
- Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen
- maßgeblicher Außenlärmpegel L_a 70 dB(A) / Lärmpegelbereich IV (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1.)
- maßgeblicher Außenlärmpegel L_a 75 dB(A) / Lärmpegelbereich V (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1.)
- maßgeblicher Außenlärmpegel L_a 80 dB(A) / Lärmpegelbereich VI (siehe textliche Festsetzungen 1.6.1.)

Hinweise

- Vorgeschlagene Abgrenzung (Gebäude, Pkw-Stellplätze, Tiefgaragen, rampen, Müllsmallestellen, Straßeneinführung und -auflage, geplante Bäume, etc.)
- Quartiersplatz
- bis zur Umsetzung der Straßenplanung schützenwerter und zu erhaltener Baum
- Blindgängerverdachtspunkt
- Qu55,20 Kanalschneidhöhe in Meter über Normalhöhennull

Bestandsangaben

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Umrisslinie
- Baum
- Wohngebäude (hier mit Hausnummer und Geschosszahl)
- Wirtschaftsgebäude
- Qu55,20 Kanalschneidhöhe in Meter über Normalhöhennull

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 19.03.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.6.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.7.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 680), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 756, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 und 1. Januar 2021 (Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b)

Der Rat der Stadt Münster hat am **29.03.2021** zu dem vom **02.06.2020** bis einschließlich **17.07.2020** öffentlich ausgetragten Entwurf dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13 a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am **29.03.2021** als Satzung beschlossen worden.

Münster, 30.09.2021

Markus Lowe (L.S.)

Obbürgermeister

Kupferschmidt

Schriefführer

Münster, 10.06.2022

Der Obbürgermeister

Brinkheuter (L.S.)

Brinkheuter

Gemarkung: Münster

Flur: 244

Maßstab: 1:500 (Planzeichnung)

Bebauungsplan Nr. 134 Teilabschnitt II (Neufassung)

Vorhabenbezogene 2. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan

Coerde - Kieselkampweg

Blatt 1 von 2
Vorhabenbezogener Bebauungsplan

1. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. In dem Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe ist / sind in dem / den gekennzeichneten Teilbereichen

- [A] und [D] ausschließlich jeweils ein Wohngebäude zulässig.
- [B] und [C] ausschließlich jeweils ein Wohngebäude mit den Wohnen untergeordneten Dienstleistungsnutzungen zulässig. Als Dienstleistungsbetriebe sind eine Bäckerei mit Café mit maximal 190 m² Nutzfläche, ein Waschsalon / Mieter-Servicepunkt mit maximal 75 m² Nutzfläche und eine Arzt- und Therapiepraxis sowie Räume für freie Beauftragte mit einer Nutzfläche von zusammen maximal 200 m² Nutzfläche. Dienstleistungsbetriebe sind nur im Erdgeschoss anzubringen und dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.
- [E] ausschließlich ein Wohngebäude mit Räumen und Anlagen für eine Kindertagesstätte zulässig. Räume der Kindertagesstätte sind nur im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.1.2. In dem Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmittelgeschäftsmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe ist ausschließlich ein Wohn- und Geschäftsbauwerk zulässig. In dem als [F] gekennzeichneten Bereich sind

- im Erdgeschoss ein als Wohnen nicht wesentlich störender Lebensmittelgeschäftsmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 950 m², ein Kiosk mit maximal 35 m² Nutzfläche sowie eine Arzt- oder Therapiepraxis und weitere Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen sowie Räume für freie Beauftragte mit einer Nutzfläche von zusammen maximal 250 m² zulässig.
- in den Obergeschossen der mit zwingend zwei oder vier Vollgeschossen festgesetzten Bauteile mit Ausnahme von Nebenräumen des Lebensmittelgeschäftsmarktes mit einer Nutzfläche von maximal 100 m² ausschließlich Wohnnutzungen zulässig.
- in den Obergeschossen des mit zwingend sechs Vollgeschossen festgesetzten Bauteils ausschließlich Wohnnutzungen zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.1.3. Für den im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmittelgeschäftsmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe zulässigen Lebensmittelgeschäftsmarkt als Hauptsortiment ausschließlich Nahrungs- und Genussmittel zulässig. Abweichend von Satz 1 sind auf maximal 10 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 950 m² Drogeriewaren- / Parfümeriewerkel / Kosmetische Artikel und auf weiteren maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche sonstige Sortimente (überwiegend Aktionsware) zulässig (§ 12 Abs. 3 BauGB).

1.2. Maß der baulichen Nutzung

1.2.1. Im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmittelgeschäftsmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe ist in Anwendung des § 10 Abs. 4 Satz 3 f) BauGB für die in § 19 Absatz 4 Nrn. 2 und 3 BauGB genannten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB und Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig (§ 17 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB).

1.2.2. Im Vorhabenbereich ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Gebäudehöhe (H) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) sowie als Mindestdurchgangshöhe (LH) in Meter über Oberkante der ausgebauten Wegfläche für Gebäudeteile festgesetzt. Als Gebäudehöhe (H) gilt die höchste Punkt der Oberkante Attika / Oberkante der aufragenden Außenwand des jeweiligen Geschosses. Als Durchgangshöhe (LH) gilt die Unterkante des jeweiligen Gebäudeteils (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB und § 16 Abs. 1 BauGB).

1.2.3. Im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe kann die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss insgesamt oder in Teilen des jeweiligen Erdgeschosses um bis zu 0,60 m über die Oberkante der jeweils zur Erschließung des Gebäudes dienenden Fläche hinaus angeheben werden. Die nach Festsetzung 1.2.2. bestimmte maximale Höhe baulicher Anlagen ist einzuhalten (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 1 BauGB).

1.2.4. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (H) durch Aufbauten für Aufzüge und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig, sofern diese um mindestens 2,00 m von den Außenwänden der Gebäude zurückversetzt angeordnet oder in die Fassadengestaltung integriert werden.

1.3. Überbaubare Grundstücksflächen

Im Geltungsbereich dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und auskragende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauGB).

1.4. Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

1.4.1. Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB mit Ausnahme von Fahrradstellanlagen, der Versorgung der Baugruben mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser oder der Ableitung von Abwasser dienenden Anlagen, Plätzen für unterirdische Abfallbehälter und fernmeldeelektronische Nebenanlagen sowie untergeordnete Nebenanlagen, wie die den festgesetzten Nutzungen dienenden Stellplätze, Terrassen und Zugänge, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 und 12 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 BauGB).

1.4.2. Im Geltungsbereich ist die Errichtung von Parkplätzen nur innerhalb der Flächen für Stellplätze und entsprechend der bereichsweise festgesetzten Zweckbestimmung zulässig. Auf den Flächen sind ausschließlich ebenerdige Stellplätze zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauGB).

1.4.3. Neben den Bestimmungen nach Festsetzung 1.4.2. ist im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Lebensmittelgeschäftsmarkt, Wohnen und Dienstleistungsbetriebe die Errichtung einer Tiefgarage (TG) einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Fläche für Tiefgaragen zulässig. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage ist ausschließlich im dafür zeichnerisch festgesetzten Bereich anzubringen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauGB).

1.5. Versiegelung, Freiflächen, Begrünung

1.5.1. Ebenerdige Stellplatzanlagen und, sofern die geologischen und lärmtechnischen Bedingungen es zulassen, mit wasser- durchlässigen Materialien anlegen. Hierbei sind beispielhaft für Stellplätze Porenpflaster oder -asphalt, offener / großflächiger Pflasterungen oder Rasenflächen und für Fahrwege ausschließlich Porenpflaster oder -asphalt zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

1.5.2. Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen und der Bereiche mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, technischer Anlagen sowie untergeordneter Bauteile mit einer Substratschicht in mindestens 0,10 m Aufbauhöhe zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen. Vegetationsflächen sind auf mindestens 80 % der Dachfläche herzustellen. Die Flächen sind als begrünte Dachflächen zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.3. Außerhalb der durch Hochbauten überbauten Bereiche sind die Decken der festgesetzten Tiefgarage (TG) mit Ausnahme der geplanten Fahrtrassen und Stellplätze entsprechend dem Grün- und Freiflächenplan als Grün- und Pflanzflächen (vollständig überdeckt mit einer Substratschicht in mindestens 50 cm Aufbauhöhe) zu gestalten und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.4. Im Bereich der mit GSK gekennzeichneten westlichen Stellplatzanlage ist die anlagefreie sechs ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämmen einer mindestens mittelhohen standortgerechten Baumart in dreimal verpfaster Qualität (S.x.v) mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m (2x3 m) als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite anzulegen. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzungen zu begrünen und vor dem Betreten und Bespielen zu sichern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.5.5. Technische Anlagen für die Fläche für Versorgungsanlagen (z. B. Ortsnetzstation) sind mit Ausnahme von erforderlichen Zugewängen, Wartungsfächern und untergeordneten Bauteilen mit einer standortgerechten Vegetation zu umplanzen. Zur Wahrung ausreichender Sichtverhältnisse und aus Gründen der Verkehrssicherheit ist ein 2,00 m tiefer Bereich ab der Ausbauroute des Kleseckweges von Anpflanzungen über 0,80 m freizuhalten. Die Flächen sind mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

1.6. (aktiver und passiver) Schallschutz

1.6.1. Im Vorhabenbereich sind in den festgesetzten Lärmpegelbereichen bei Neubauten und baugenehmigungspflichtiger Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind - Aufenthaltsräume im Sinne des § 14 BauGB NRW - nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung

der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dachter etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ext}$ des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungsarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen den Lärmpegelbereichen und maßgeblichen Außenlärmpegeln ist wie folgt definiert:

Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII*
maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB(A)	55	60	65	70	75	80	> 80

* Für maßgeblichen Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB(A) und die Anforderungen betriebsbetriebsbedingt aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzusetzen.

Die an den Baugrenzen / Baulinien festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten auch für zurückversetzte / von der Baugrenze / Baulinie abgesetzte Fassaden, die parallel oder bis zu einem Winkel von 90° zur Baugrenze / Baulinie errichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.2. Im Vorhabenbereich sind zum Schutz gegen Verkehrslärm an den in den Abbildungen „Bereich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen“ gekennzeichneten Fassaden bei Neubauten und baugenehmigungspflichtiger Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden bzw. zum Schlafen geeignet sind, Vorrichtungen (z. B. schallgedämpfte Lüfter, Raumtüren) vorzusehen, die einen ausreichenden Lufteinlass bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Alternativ ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenstellen mit entsprechendem Einbauelemente gegen Lärmverbreitung zu gewährleisten.

Lüftungssysteme sind nicht erforderlich, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelgutachtens nach DIN 4109-2:2018-01 der Beurteilungspegel des Verkehrslärms für die Nachtzeit (22.00 bis 6.00 Uhr) nachweislich an Fenstern von Schlafräumen den Wert von 50 dB(A) nicht überschreitet (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.3. Im Vorhabenbereich sind zum Schutz gegen Verkehrslärm an den in der Abbildung „Bereich mit Einschränkungen für gebäudegebundene Außenbereiche“ gekennzeichneten Fassaden bei Neubauten und baugenehmigungspflichtiger Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung Außenbereiche (z. B. Terrassen, Balkone, Loggien) ohne abschirmende lärmmindernde Maßnahmen (z. B. Prallschutten, geschlossene Loggien / Loggiaverglasung) unzulässig. Die lärmmindernden Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass eine Minderung des Verkehrslärm-Belastungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungsmaßes des Bebauteils 1 der DIN 18005-1 Tags sichergestellt werden kann (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

1.6.4. Abweichungen und Ausnahmen von den Festsetzungen 1.6.1 bis 1.6.3 zur Lärmvorsorge können gestattet werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Rahmen eines Einzelgutachtens nach DIN 4109-2:2018-01 nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die festgesetzten ausreichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

2. Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

2.1. Dächer

Flachdächer sind mit einer maximalen Neigung von 7° und einer umlaufenden Attika auszuführen.

2.2. Material- und Farbgebung

Die Außenwandflächen aller Gebäude sind entsprechend den dargestellten Ansichtsplänen zu gliedern und farblich zu gestalten. Als Material für die Gebäudeteile ist ausschließlich Klinker zulässig. Absetz von Satz 1 können im Bereich der Laubengänge, Gebäudedurchgänge, Loggien (Gebäudedurchgänge) sowie der zurückversetzten Obergeschosse zur Gebäudekennzeichnung Fassadenplatten, Sichtborten, Holz sowie Putz verwendet werden.

Für die erhöhten Gebäudeteile (Brücken) zwischen den Teilbereichen [A], [D] und [E] ist entsprechend der Darstellung der Schnittansicht die Verwendung von Glas zulässig.

2.3. Anhebung von privaten Freiräumen

Im Vorhabenbereich mit Zweckbestimmung Wohnen, Kindertagesstätte und Dienstleistungsbetriebe können private Freizeiteiche um bis zu 0,60 m, im Schnittbereich des Freizeiteiches mit der angrenzenden Fläche, auf das Niveau einer angrenzenden Erdoberfläche angehoben werden. Der Höhenunterschied ist durch Betonlemente, Natursteinmauern (Trocken- oder Bruchsteinmauern) oder Verbundmauern im Material des Gebäudes auszugleichen.

2.4. Einfriedungen

Im Geltungsbereich sind Einfriedungen entsprechend der Darstellung des Grün- und Freiflächenplans als Hecke aus standortgerechten Gehölzen und auch in Kombination mit einem Metallzaun (z. B. Maschendrahtzaun, Stahlmattenzaun oder Stahlgitterzaun) zulässig. Die Höhe von Zaunelementen ist auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Bauliche Einfriedungen der Kita-Außenflächen sind von der Höhenbegrenzung für Zaunelemente nach Satz 2 ausgenommen.

2.5. Werbeanlagen

Im Geltungsbereich sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind an Gebäuden unterhalb der Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses, mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und einer maximalen Länge von 2,0 m der zugehörigen Laderfront anzubringen. Werbeanlagen mit wechselndem Bild und / oder blinkendem, sich bewegendem und / oder laufendem Licht sind generell unzulässig.

3. Hinweise

3.1. Durchführungsvorgang

Der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen und Bauen“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können während der Dienstzeiten bei der Stadt Münster, im Kundenzentrum „Planen und Bauen“ im Erdgeschoss des Stadthauses 3, Albersloher Weg 33, eingesehen werden.

3.3. Bodendenkmale

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals Kulturgeschichtliche Bodendenkmal, Mauern, Einzelmauer aber auch Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtfläche sowie Fossilien) unverzüglich der Stadt Münster / Städtische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL - Archäologie für Westfalen, an den Speichern 7, 48157 Münster anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG unverändert zu erhalten.

3.4. Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt im Einflussbereich von Kampfmittelbündeln, wie Kriegsbeeinflussungen. Es liegen konkrete Hinweise auf zwei Blindgänger-Verdachtspunkte vor. Die Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) mit Kennzeichnung der beeinflussten Bereiche sowie Verortung der Blindgänger-Verdachtspunkte VP 11092 und VP 11093 ist nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Blindgänger-Verdachtspunkte sind darüber hinaus entsprechend den UTM-Koordinaten nachrichtlich in der Planzeichnung verortet.

Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist eine Überprüfung der Verdachtspunkte VP 11092 und VP 11093 sowie eine systematische Absuche sämtlicher Flächen im Oberflächensondierungsverfahren durch den KBD erforderlich.

Anlage 1 der technischen Verwaltungsverfahren für die Kampfmittelbeseitigung (TVV) sollte beachtet werden.

Abseits der Sondierung sind bei Auffinden von Bombenbündeln / Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Baumaßnahmen die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und ist unverzüglich die Feuerwehr der Stadt Münster zu informieren. Etwaig erforderliche Räum-, Bohr- und Gründungsarbeiten sind als besonders gefährdet anzusehen und rechtzeitig im Planungsausschuss zur Sicherheitsberücksichtigung anzumelden.

3.5. Artenschutz

Zur Vermeidung, Minderung oder Ausgleich artenschutzrechtlicher Konflikte sollten folgende mindestens Maßnahmen beachtet werden:

3.5.1. Bauteilerneuerung

- Abbruchmaßnahmen sind, unter Berücksichtigung einer Baugelung „Gebäudeabriss“ / von Gebäudeuntersuchungen auf Vorkommen von Fledermausen und / oder Brutvögel, nur außerhalb der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit von Fledermausen (1. November bis 28. Februar des Folgejahres) gestattet.

- Gehölzfallung / Beseitigung von Gehölzen ist ausschließlich in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres) zulässig.

- Neubaumaßnahmen sollten möglichst vor der Brutphase ab 1. April beginnen.

Schutz von Grünflächen und Gehölzen

- Der nordwestliche Grünbereich und der Gehölzbestand am Holtmannsweg sind während jeglicher Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen. Bewegungs- oder Lagerflächen sind in diesem Bereich (bis zur Umsetzung der Verkehrsflächenentwicklung des Holtmannsweg) unzulässig. Der Bereich sollte durch eine geschlossene Bauzaunaufstellung während jeglicher Baumaßnahmen geschützt werden.

Nisthilfen

- Für Fledermause (z. B. Fledermauskästen, Nistkästen) sind an den Vorhabengebäuden fünf Nisthilfen zu installieren.
- An den Vorhabengebäuden sind in Vollhöhe (Mindestanbringungshöhe 2,00 m, Gewährleistung eines freien Anflugs, Orientierung vorzugsweise nach Osten / Südosten) der Starenkästen mit einer Fluchtwegweite von 45 cm zu installieren.
- Die Quartiere sind dauerhaft zu erhalten und einmal jährlich zu reinigen.
- Die ordnungsgemäße Umsetzung ist mit Bauabnahme der unteren Naturschutzbehörde durch einen Lageplan und Fotos nachzuweisen.

Artenschutzfreundliche Leuchtmittel

- Für eine insekten- und fledermausfreundliche Parkplatz- und Platzbeleuchtung sind ausschließlich niedrige, nur nach unten abstrahlende Lampen mit insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln (z. B. LED-Strahlern) im Spektralbereich über 500 nm bzw. maximalen UV-Licht-Anteil von 0,02 %; bspw. LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton in Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtemperatur COT von < 3000 K) zu verwenden.

3.5.2. Gebäudebewohnende Fledermause

Ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermausarten an Bestandsgebäuden im Bereich der Attika von Flachdächern sowie auch hinter den Außenputz und Verkleidungen der Terrassen im Anschluss zum Dachbereich ist nicht auszuschließen. Vor dem Abruch von Gebäuden sind weitere Untersuchungen diesbezüglich erforderlich. Die Gebäudeunterstützung ist durch einen Sachverständigen für Fledermause (Vf, Ein- und Ausflugskontrolle durchzuführen. Sofern im Zusammenhang mit der Untersuchung Fledermausquartiere festgestellt werden, sind entsprechende Vermeidungs-, Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen festzulegen. Für den Verlust eines Quartiers ist ein Ausgleich im Verhältnis von 1,5 zu beschaffen.

3.5.3. Zoonosen

Mit dem potentiellen Vorkommen der Zoonosen sind die im Bereich der Bahnhofs sowie der Grünfläche am Holtmannsweg bestehenden Grünflächen gemäß den Maßnahmenvorschriften des LANUV (Gefährdungen und Beeinträchtigung sowie Erhaltungsziele und Erhaltungsmaßnahmen), insbesondere während der Bauphase, zu sichern.

3.6. (organisatorischer) Schallschutz

Zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes sind folgende Empfehlungen / Voraussetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zum Projekt „Quartier Kleseck“ in 48157 Münster-Coerde der ZECH Ingenieurgesellschaft mbH Lingen zu berücksichtigen:

3.6.1 Im Vorhabenbereich sind die Öffnungszeiten des Lebensmittelgeschäftsmarktes und der Bäckerei auf den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.

3.6.2 Der Kundenparkplatz ist mit asphaltierten Fahrbahnen herzustellen. Die Nutzung der ebenerdigen Stellplatzanlage als Kundenparkplatz ist auf den Tageszeitraum 6.00 bis 22.00 Uhr zu beschränken.

3.6.3 Im Vorhabenbereich sind Anlieferungen auf den Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu begrenzen.

3.6.4 Die der lärmtechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Immissionen für technische Anlagen sind Bewertungsgrundlage für das bauordnungrechtliche Genehmigungsverfahren. Weitergehende, etwaig zu treffende Schallschutzmaßnahmen für den Betrieb der konkreten technischen Anlagen sind zum Bestandteil der bauordnungsgemässigen Genehmigung zu machen.

3.7. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der in der Planzeichnung dargestellte Grün- und Freiflächenplan und die Schnittansichten sind als Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 134 Teilbereich II.

© Stadt Münster



Ansicht von Osten



Ansicht von Norden (Holtmannsweg)



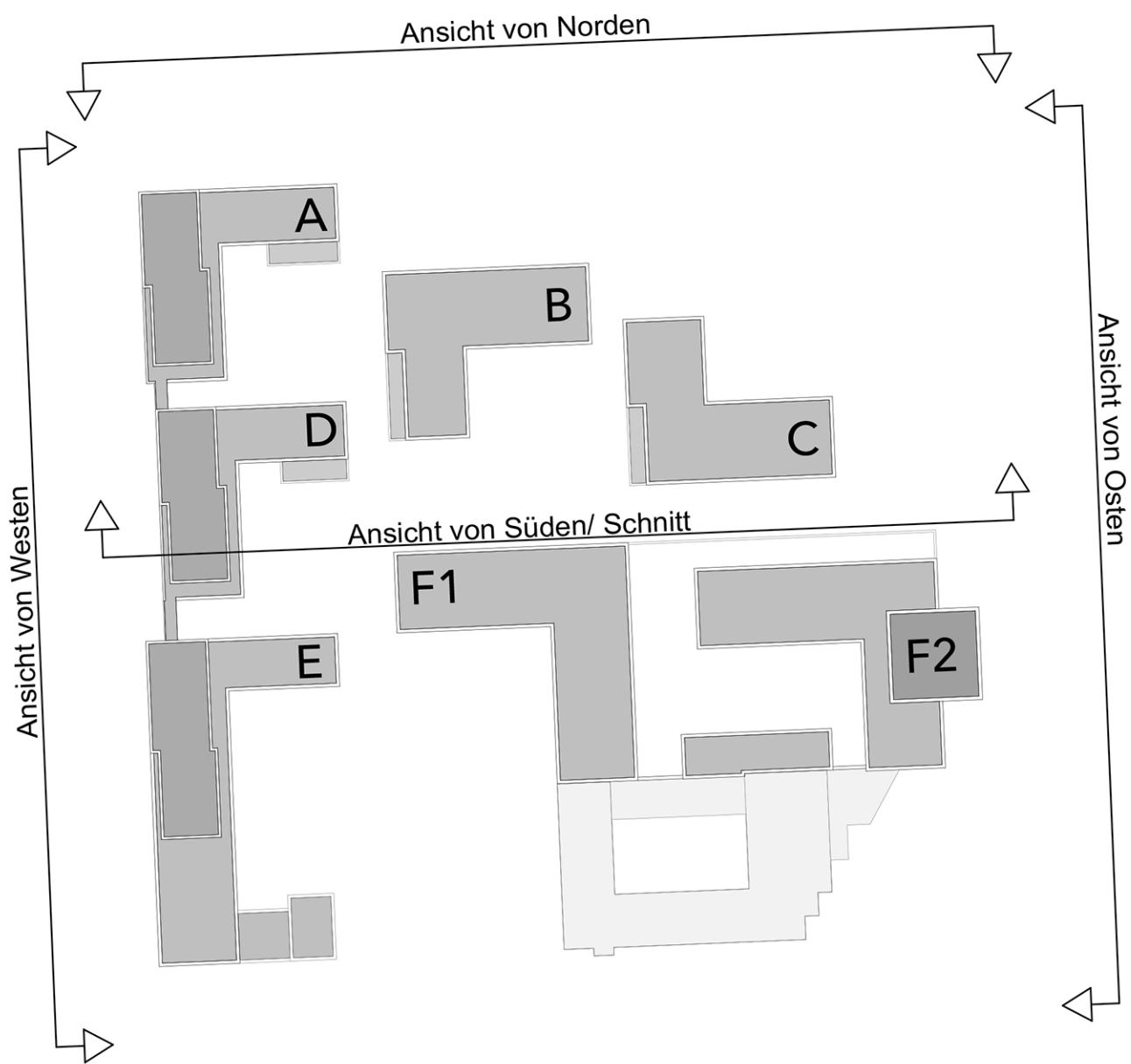
Ansicht von Westen



Ansicht von Süden / Schnitt durch die Passage



Vorhaben- und Erschließungsplan mit Grün- und Freiflächenplan M 1:500



Übersichtsplan M 1:1000

STADT

MÜNSTER

Stadtplanungsamt

Bebauungsplan Nr.134 II

Entwurfsverfasser

Vorhabenträger

stadtraumprojekt

Architekten + Generalplaner

Stadtraum Projekt GmbH & Co. KG

Halternweg 45 - 46

48155 Münster

0251 98113015

post@stadtraum-projekt.de

Holz Familien

Holz Familien GbR

Spitzenweg 55

48282 Emsdetten

02572 9605680

info@holzgmh.de

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.9.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.8.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.7.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.9.2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV. NRW. S. 666), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23), in Kraft getreten am 1. Januar 2019 und 1. Januar 2021 (Artikel 1 Nummer 15 Buchstabe b)

Der Rat der Stadt Münster hat am 29.09.2021, zu dem vom 02.06.2020 bis einschließlich 17.07.2020 öffentlich ausgelegten Entwurf dieser vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung Änderungen und Ergänzungen beschlossen, die insgesamt durch diese Planfassung wiedergegeben werden.

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß §§ 2 und 10 i. V. m. §§ 12 und 13 a BauGB und §§ 7 und 41 GO NRW durch den Rat der Stadt Münster am 29.09.2021, als Sitzung beschlossen worden.

Münster, 30.09.2021

Markus Lewie (L.S.)

Oberbürgermeister

Kupferschmidt

Schriftführer

Diese vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 BauGB mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Münster Nr. 17 vom 10.06.2022 in Kraft getreten.

Münster, 10.06.2022

Der Oberbürgermeister

im Auftrag

Brinkheeter (L.S.)

Brinkheeter

Gemarkung: Münster

Flur: 244

Maßstab: siehe Grafiken

Bebauungsplan Nr.134

Teilabschnitt II

(Neufassung)

Vorhabenbezogene 2. Änderung

und Vorhaben- und Erschließungsplan

Coerde - Kiesekampweg

Blatt 2 von 2

Vorhaben- und Erschließungsplan

© Stadt Münster